

Exmos. Senhores,

A DECO tem vindo a ser confrontada com pedidos de esclarecimento de vários consumidores com dúvidas e pedidos de esclarecimento relativos à aplicação da Lei 56/2023, de 6 de outubro que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

De facto, têm sido vários os pedidos por parte quer de senhorios quer de arrendatários e que se prendem com dúvidas relacionadas com os efeitos decorrentes da aplicação do art. 34.º do referido diploma.

No que a este preceito diz respeito são várias as dúvidas que se colocam e que do ponto de vista legal parecem não obter qualquer resposta. Se por um lado o legislador optou por não limitar o valor de atualização, por outro decidiu limitar o valor aplicado a novos contratos de arrendamento submetendo-os a um limite de 2%, face aos contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores, exceção desta equação os senhorios que tenham praticado rendas iguais ou inferiores às que se encontram previstas na Portaria 176/2019, de 6 de junho.

Várias são dúvidas e para as quais a DECO gostaria de ver encontrados os respetivos esclarecimentos. Desde logo, como poderão os novos arrendatários ter conhecimento dos valores praticados nos anteriores contratos uma vez que o senhorio não é obrigado a declarar nem tão pouco a prestar essa informação ao novo arrendatário? Por outro, caso os senhorios pratiquem preços mais altos dos verificados nos últimos cinco anos, qual será a consequência legal e/ou cominação para essa prática irregular do ponto de vista legal?

O art. 45.º da Lei de Bases de Habitação consagra que a fiscalização do cumprimento das normas legais do arrendamento habitacional é assegurada por uma entidade administrativa competente. Nesse seguimento e através da Deliberação n.º 1241/2022, o IHRU criou o Gabinete de Fiscalização do Arrendamento Habitacional (GFAH), com vista a assegurar a atividade de fiscalização do IHRU, I. P. e em especial a promover ações de fiscalização, quando tenha conhecimento sobre a existência de indícios de situações irregulares ou ilícitas no arrendamento bem como assegurar a comunicação às entidades públicas competentes para agir sobre as situações referidas, quando haja indícios suficientes para suspeitar da prática de crime ou de ilícito contraordenacional.

Ora, a situação exposta não sendo enquadrada no âmbito de um ilícito contraordenacional uma vez inexistente uma norma específica para esse efeito, sempre se poderá admitir que configurará uma situação ilícita no domínio do arrendamento, passível de ser fiscalizada pelo IHRU, mas cuja prática não acarretará, parece, qualquer consequência legal para o respetivo infrator, o que no entendimento da DECO deveria ser esclarecido, densificado e/ou regulado.

Do mesmo modo e no que à atualização de rendas diz respeito, novas questões se levantam, especialmente quando analisamos o disposto no art. 34.º, n.º 3 da Lei 56/2023, de 6 de outubro.

Em termos práticos parece decorrer deste normativo que ao ser celebrado um novo contrato e no caso do anterior não ter sido sujeito a nenhuma atualização, ao preço anteriormente praticado poderão vir a ser aplicadas as atualizações de renda (no máximo três), acrescida dos 2%, entretanto, indicado por este normativo.

O art. 2.º da Lei 19/2022, de 21 de outubro consagrou que o coeficiente de atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento vigente no ano civil de 2023, é de 1,02, pelo que não se entende o motivo pelo qual o legislador permitirá que seja aplicável, por reporte ao ano de 2023, um valor de atualização superior ao legalmente estabelecido, agravando deste modo os valores praticados a título de renda no âmbito da celebração de novos contratos, o que se pretendia evitar.

Em jeito de resumo, a DECO gostaria que, face ao quadro regulatório aprovado pela Lei 56/2023, de 6 de Outubro, V. Excas. diligenciassem no sentido de esclarecer e densificar os seguintes aspetos:

1. Como poderão os novos arrendatários ter conhecimento dos valores praticados em anteriores contratos, sem a existência de uma norma legal que os habilite a solicitar esses elementos?
2. Caso os senhorios pratiquem preços mais altos dos verificados nos contratos dos últimos cinco anos, qual será a consequência legal e/ou cominação para essa prática irregular do ponto de vista legal?
3. Qual o fundamento/motivo para a alteração do coeficiente anual de 2023, face ao disposto na Lei 19/2022, de 21 de Outubro?
4. Ao ser aplicado o disposto no art. 1077.º, n.º 2, alínea d) do Código Civil, será esse o coeficiente a ter em consideração para efeitos de atualização de renda nos termos gerais?

Na inexistência de uma solução para as questões aqui apresentadas, a DECO entende que no que ao primeiro aspeto diz respeito – em concreto a violação do disposto no art. 34.º, n.º 1 – deveria o legislador não só criar uma norma que obrigasse o senhorio a informar o arrendatário da renda anteriormente praticada, mas simultaneamente outra que viesse a estabelecer uma consequência legal para o incumprimento, designadamente, a obrigatoriedade de o IHRU poder fixar administrativamente a renda. No caso de o senhorio recusar a prestação, poderia vir a ser acionado o mecanismo de pagamento por depósito, previsto nos termos do art. 1042.º, n.º 2 do Código Civil.

Neste sentido e face ao exposto, solicitamos a atenção de V. Ex^ª. no sentido da adoção de medidas necessárias, que garantam a proteção dos direitos e legítimos interesses dos consumidores, permitindo-os vir efetivamente a beneficiar de um quadro regulatório criado para esse efeito e com vista a mitigar o impacto do aumento das rendas, na vida das famílias portuguesas.

